

Indicadores de Mercado Logístico aplicados ao contexto de São Paulo



Indicadores coincidentes e antecedentes

Qualquer sociedade moderna tem interesse em saber qual é o estado atual da economia, e qual deve ser esse estado em um futuro próximo. O interesse pode recair sobre a economia como um todo, ou sobre mercados específicos, como o de galpões logísticos. Mas não há estimativas diretas para o estado da economia, pois essa é uma variável latente, ou não observável.

Apesar de não haver uma medida direta do estado atual da economia, é possível construir *proxies* para essa medida, chamadas de indicadores coincidentes. E a combinação dessas variáveis podem formar os indicadores antecedentes¹, que são elaborados com o objetivo de fazer previsões.

Índice IBI (Industrial Business Indicator)

O índice IBI, desenvolvido por renomada equipe de Research do segmento, é calculado com indicadores coincidentes da atividade econômica, com o objetivo de capturar o estado atual do mercado de galpões logísticos. É derivado de índices que medem o nível de atividade nos negócios, a quantidade de empregos, o volume de vendas no varejo e o estoque da economia.

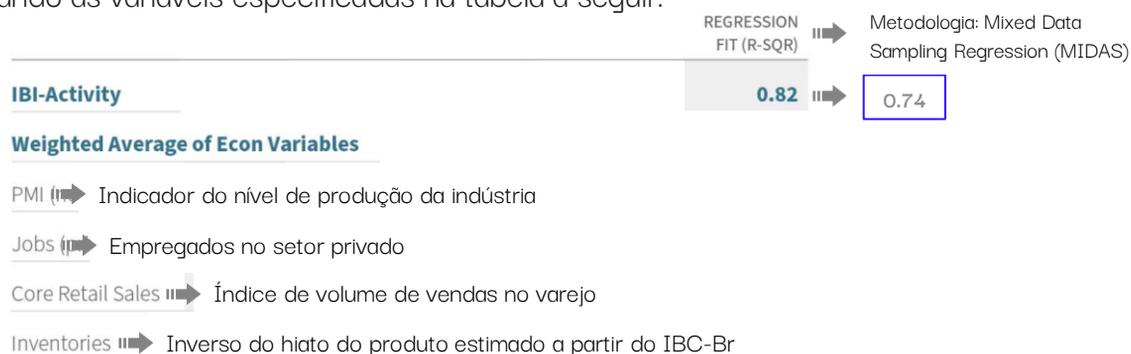
Índice TMS (True Months of Supply)

O índice TMS, por sua vez, tem a proposta de promover uma visão da direção futura do mercado. A sua metodologia busca capturar as dinâmicas de oferta e demanda através da comparação entre vacância existente e prevista – com o pipeline de novos galpões em construção e a absorção líquida recente. Essa metodologia é recomendada à tradicional (que leva em consideração apenas o novo estoque e a absorção líquida) por esta corrigir os desvios provocados na metodologia tradicional em mercados com níveis de vacância ou absorção líquida muito baixos.

¹ Duarte, Issler e Spacov. Indicadores coincidentes de atividade econômica e uma cronologia de recessões para o Brasil. Ipea.

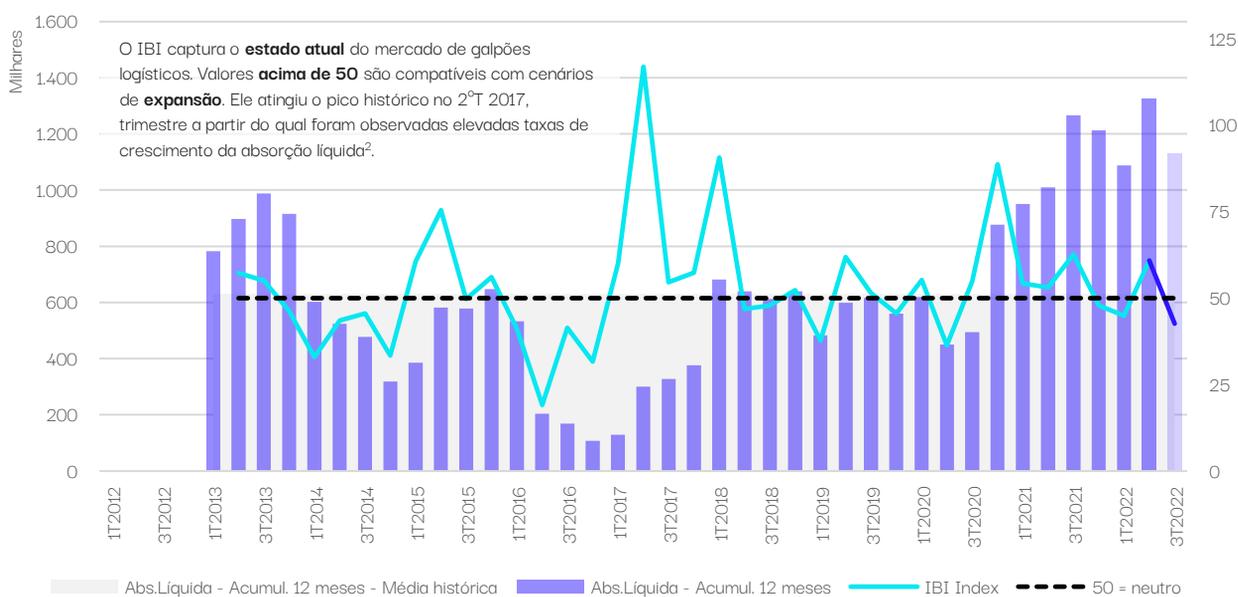
Índice IBI (Industrial Business Indicator)

O índice IBI é baseado em indicadores econômicos de demanda que possuem alta correlação com a absorção líquida. Trata-se de um índice proprietário, com baixa disponibilidade de informação sobre a sua metodologia. Apesar disso, a **cy.search** formulou uma proxy desse índice para o mercado logístico do estado de São Paulo, baseado em indicadores locais. Para calcular o índice foi estruturado um modelo de regressão para dados de diferentes frequências considerando as variáveis especificadas na tabela a seguir.



Fonte: <https://www.prologis.com/news-research/global-insights/record-setting-year-logistics-real-estate>

Os indicadores do mercado brasileiro tem menor aderência à absorção líquida local, com menor capacidade explicativa do que o observado no mercado do Estados Unidos (0,74 *versus* 0,82). Apesar disso, nota-se maior adaptação do modelo em períodos mais recentes, possivelmente em decorrência do amadurecimento do mercado logístico de São Paulo. Os resultados indicam que o mercado permanece em cenário de expansão, mas se aproximando de um nível mais próximo à neutralidade.



² Fonte de dados do mercado de galpões logísticos de São Paulo: Silla Brasil.

Índice TMS (True Months of Supply)

O índice TMS, que captura a visão de direção futura do mercado logístico, é calculado como:

$$TMS_t = \left[\frac{\text{Área Vaga}_t + \text{Novo Estoque}_{em\ construção}}{\text{Absorção Líquida}_{(t-1;t-4)}} \right] \times 12 \text{ meses}$$

O cálculo do índice para o mercado logístico de São Paulo levou em consideração apenas o Novo Estoque previsto já em construção, em função do elevado nível de incertezas que envolve a concretização dos projetos iniciados, mas ainda em fase de aprovações.

Índice TMS (True Months of Supply) - Mercado Logístico do estado de São Paulo



A aplicação do índice ao mercado logístico do estado de São Paulo indica que o mercado **continua em cenário de expansão** para a direção futura, tendo atingido o patamar de **24,2 meses de oferta**, um dos menores da série histórica iniciada em 2012. Esse número representa a **quantidade de meses necessários para que o mercado absorva toda a oferta disponível**. Valores abaixo de 50 meses são consistentes com padrões expansionistas para a absorção líquida, e o mercado de São Paulo se mantém nessa faixa desde o início de 2018, indicando consistência em seu crescimento potencial.

³ Fonte de dados do mercado de galpões logísticos de São Paulo: Silla Brasil.

Projeções

O cenário base projeta absorção líquida de 776 mil m² para o estado de São Paulo em 2022.

Com a oferta de novo estoque contratada no estado, de 1.429 mil m², a taxa de vacância prevista é de 16,91%.

Esse cenário é compatível com indicadores econômicos (demanda) crescendo a taxas naturais ao longo das séries históricas.

Mas a absorção líquida e a taxa de vacância variam significativamente a depender da distância à capital. As regiões do entorno da cidade de São Paulo tem apresentado maior dinamismo, com aumentos superiores na demanda nos últimos anos.

Essa tendência está bastante alinhada à necessidade de aproximação aos grandes centros urbanos, com diminuição dos prazos de entrega ao consumidor final.



E-commerce

No cenário otimista, com +1 DP na variável e-commerce, e + 1 DP na variável PIB SP, a absorção líquida anual média sobe para 867 mil m² nos próximos 3 anos.

O e-commerce adiciona poder explicativo aos modelos, mas pode ter atingido o seu ápice em 2020.

Oportunidade



cy.capital

Bruno Ackermann

bruno.ackermann@cy.capital

Eliane Teixeira dos Santos

eliane.santos@cy.capital

Gustavo Rassi de Andrade Vaz

gustavo.vaz@cy.capital

Manuela Faria Alvarez

manuela.alvarez@cy.capital